Утверждено

постановлением администрации

городского поселения поселок Старая

Торопа от 12.12.2018г. № 194

**Положение**

**о муниципальном жилищном фонде муниципального образования**

**городское поселение поселок Старая Торопа Западнодвинского района Тверской области**

**I. Общие положения**

1. Положение о муниципальном жилищном фонде муниципального образования городское поселение поселок Старая Торопа Западнодвинского района Тверской области (далее – Положение), разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования городкое поселение поселок Старая Торопа Западнодвинский район Тверской области.

2. Настоящее Положение определяет порядок и регулирует деятельность органов местного самоуправления муниципального образования городское поселение поселок Старая Торопа Западнодвинского района Тверской области (далее – органы местного самоуправления) в сфере управления жилищным фондом муниципального образования.

3. Управление муниципальным жилищным фондом представляет собой совокупность полномочий органов местного самоуправления по эффективному и рациональному использованию жилищного фонда, в том числе осуществление в установленном порядке его учета, распределения, содержания, распоряжения и контроля за его сохранностью и использованием жилищного фонда по назначению.

4. Органом, осуществляющим управление муниципальным жилищным фондом, является администрация городского поселения поселок Старая Торопа Западнодвинского района.

5. Органом местного самоуправления, осуществляющим организацию управления жилищным фондом муниципального образования Западнодвинский район, является администрация Западнодвинского района (далее – администрация района).

6. Администрация городского поселения поселок Старая Торопа вправе самостоятельно определять органы, осуществляющие реализацию полномочий в сфере управления муниципальным жилищным фондом в соответствии с настоящим Положением и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

7. Решения администрации городского поселения поселок Старая Торопа в сфере управления муниципальным жилищным фондом оформляются постановлениями либо распоряжениями администрации района.

8. Порядок владения, пользования, распоряжения и распределения объектов муниципального жилищного фонда по видам жилищного фонда, указанным в пункте 12 настоящего Положения, принципы и порядок включения (исключения) объектов в тот или иной вид муниципального жилищного фонда, осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Тверской области, правовыми актами органов местного самоуправления, настоящим Положением.

**II. Муниципальный жилищный фонд. Его состав и виды**

9. Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, в том числе жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната, принадлежащие на праве собственности муниципальному образованию городское поселение поселок Старая Торопа Западнодвинского района Тверской области.

10. Объекты муниципального жилищного фонда - жилые помещения, жилые дома, квартиры, часть дома (квартиры), в том числе общежития, жилые помещения в общежитиях, служебные жилые помещения и другие, входящие в состав муниципального жилищного фонда.

11. Муниципальный жилищный фонд включает в себя:

- жилищный фонд, входящий в состав муниципальной казны;

- жилищный фонд, находящийся в оперативном управлении муниципальных учреждений.

12. В зависимости от целей использования муниципальный жилищный фонд подразделяется на следующие виды:

- жилищный фонд социального использования;

- специализированный жилищный фонд;

- жилищный фонд коммерческого использования.

**2.1. Муниципальный жилищный фонд социального использования**

13. Муниципальный жилищный фонд социального использования представляет собой совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда, предоставляемых гражданам по договору социального найма жилого помещения, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

В состав социального жилищного фонда включены определенные жилые помещения, относящиеся к муниципальному жилищному фонду муниципального образования городское поселение поселок Старая Торопа Западнодвинского района Тверской области. Согласно нормам Жилищного Кодекса РФ жилые помещения указанного фонда предоставляются определенным категориям граждан, состоящим на учете нуждающихся в жилье. Основным документом, регулирующим право пользования жилым помещением, служит договор социального найма (договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования). Договор социального найма жилого помещения (договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования) заключается на основании постановления администрации городского поселения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования. Жилое помещение по договору социального найма (договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования) предоставляется, как правило, малоимущим гражданам и (или) инвалидам, и особо нуждающимся гражданам в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

**2.2. Специализированный муниципальный жилищный фонд**

14. Специализированный муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

**2.3. Жилищный фонд коммерческого использования**

15. Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений муниципального жилого фонда, предоставляемых физическим и юридическим лицам во владение и (или) пользование для проживания граждан в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

16. Муниципальный жилищный фонд формируется посредством включения в его состав жилых помещений (жилых домов, квартир и т. п.):

- приобретённых на основании гражданско-правовых сделок;

- построенных и введённых в эксплуатацию за счёт средств бюджета муниципального образования, а также в результате реконструкции;

- по решению суда, в том числе бесхозяйных, принятых в муниципальную собственность в установленном действующим законодательством порядке;

- в порядке разграничения государственной собственности на федеральную собственность, собственность Тверской области и муниципальную собственность;

- относящихся к выморочному имуществу и перешедших в порядке наследования по закону в собственность муниципального образования городское поселение поселок Старая Торопа Западнодвинского района Тверской области;

- в результате перевода нежилого помещения, являющегося муниципальной собственностью, в жилое;

- в других случаях в соответствии с действующим законодательством.

Включение (исключение) объектов жилищного фонда в состав муниципального жилищного фонда производится на основании правового акта администрации муниципального образования городское поселение поселок Старая Торопа Западнодвинского района Тверской области.

17. После включения в состав муниципального жилищного фонда объекты жилищного фонда передаются в пользование в соответствии с их назначением, либо закрепляются за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения, оперативного управления.

Объекты муниципального жилищного фонда, не закрепленные за муниципальными предприятиями, учреждениями, входят в состав муниципальной казны.

18. Решение о приобретении объектов жилищного фонда в муниципальную собственность по основаниям, указанным в п. 16 настоящего Положения, принимается Главой администрации городского поселения поселок Старая Торопа и оформляется распоряжением администрации городского поселения поселок Старая Торопа.

19. Право собственности на объекты муниципального жилищного фонда возникает с момента государственной регистрации в едином государственном реестре в порядке, установленном действующим законодательством.

Необходимые действия по государственной регистрации права муниципальной собственности на объекты жилищного фонда осуществляются органом (лицом), уполномоченным администрацией городского поселения поселок Старая Торопа.

**III. Учет объектов муниципального жилищного фонда**

20. Учет объектов муниципального жилищного фонда представляет собой деятельность органов местного самоуправления по выявлению, включению, исключению объектов жилищного фонда в реестр муниципального имущества городского поселения поселок Старая Торопа Западнодвинского района Тверской области.

21. Учет объектов муниципального жилищного фонда осуществляется в целях получения и систематизации информации об объектах муниципального жилищного фонда.

22. Сведения об объектах муниципального жилищного фонда должны содержать информацию о виде объекта, его местоположении, техническом состоянии, целевом использовании, основании приобретения, стоимости, обременениях и другая информация, необходимая для идентификации объекта учета.

23. Объекты муниципального жилищного фонда подлежат обязательному учету в реестре муниципального имущества городского поселения поселок Старая Торопа Западнодвинского района в порядке, предусмотренном правовыми актами администрации городского поселения поселок Старая Торопа.

Включение и исключение объектов муниципального жилищного фонда из реестра муниципальной собственности осуществляется администрацией городского поселения поселок Старая Торопа на основании нормативно правового акта.

24. Учет муниципального жилищного фонда осуществляется в следующих формах:

- количественный учет;

- качественный учет;

- учет по целям использования.

25. Количественный учет объектов муниципального жилищного фонда осуществляется органом, уполномоченным администрацией городского поселения поселок Старая Торопа и представляет собой систематизированную информацию о количестве объектов муниципального жилищного фонда, общей площади объектов, основаниях приобретения и иные сведения, необходимые для идентификации объектов.

Данный учет ведется путем внесения (исключения) сведений в перечень муниципальной собственности.

26. Качественный учет объектов муниципального жилищного фонда осуществляется органом, уполномоченным администрацией городского поселения поселок Старая Торопа и представляет собой систематизированную информацию о санитарно-техническом состоянии объектов жилищного фонда, о соответствии объектов санитарным требованиям, техническим нормам и другим требованиям действующего законодательства. Учет осуществляется путем ведения соответствующего перечня.

27. Учет объектов муниципального жилищного фонда по целям использования осуществляется органом, уполномоченным администрацией городского поселения поселок Старая Торопа, и представляет собой систематизированную информацию о муниципальном жилищном фонде социального использования, специализированном муниципальном жилищном фонде и жилищном фонде коммерческого использования.

Учет осуществляется путем ведения соответствующих перечней, с указанием информации об общей площади объектов, о распределении и закреплении объектов за организациями, об ограничениях по распоряжению объектами и иной информации, необходимой для учета.

28. Лицами, ответственными за ведение учета объектов муниципального жилищного фонда, являются руководители органов уполномоченных на ведение соответствующего учета, либо уполномоченные ими в установленном порядке должностными лицами.

29. Статистический и бухгалтерский учет объектов муниципального жилищного фонда производится в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

30. Данные учета используются для разработки программ переселения и установления очередности сноса объектов жилищного фонда, не пригодных для проживания, для распределения объектов жилищного фонда, их содержания и выбора способа распоряжения им, а также для осуществления контроля за сохранностью и использованием объектов муниципального жилищного фонда по назначению.

**IV. Распоряжение муниципальным жилищным фондом**

31. Распоряжение объектами муниципального жилищного фонда включает в себя деятельность органов местного самоуправления в рамках своих полномочий по распределению, использованию, отчуждению объектов муниципального жилищного фонда.

32. В целях эффективного использования объектов муниципального жилищного фонда, а также осуществления полномочий органов местного самоуправления, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Тверской области администрацией городского поселения поселок Старая Торопа осуществляется распределение объектов жилищного фонда.

33. Решение о распределении объектов муниципального жилищного фонда и отнесении их к тому или иному виду муниципального жилищного фонда оформляется правовым актом администрации городского поселения поселок Старая Торопа.

Передача объектов в хозяйственное ведение, оперативное управление осуществляется по решению администрации городского поселения поселок Старая Торопа.

34. Решение о распределении и включении (исключении) объектов муниципального жилищного фонда в состав специализированного жилищного фонда с отнесением к определенному виду специализированных жилых помещений принимается в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

35. Жилые помещения жилищного фонда социального использования предназначаются для обеспечения малоимущих граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Жилые помещения жилищного фонда социального использования предоставляются по договору социального найма по норме предоставления площади жилого помещения установленной на территории муниципального образования городское поселение поселок Старая Торопа Западнодвинского района Тверской области.

36. Организация деятельности по обеспечению малоимущих граждан жилыми помещениями муниципального жилищного фонда социального использования осуществляется администрацией городского поселения поселок Старая Торопа

в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и законодательством Тверской области.

37. Жилые помещения специализированного жилищного фонда используются по их назначению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

38. Порядок предоставления, распределения жилых помещений специализированного жилищного фонда определяется нормативным правовым актом муниципального образования.

Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда осуществляется в соответствии с действующим жилищным законодательством, договором найма специализированного жилого помещения, правовыми актами органов местного самоуправления.

39. Объекты муниципального жилищного фонда, закрепленные на праве хозяйственного ведения, оперативного управления за муниципальными предприятиями, учреждениями, не подлежат сдаче в аренду, передаче в безвозмездное пользование.

Порядок пользования и распоряжения объектами жилищного фонда, переданными на указанных основаниях, определяется договором хозяйственного ведения, оперативного управления, в соответствии с действующим законодательством, правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

40. Отчуждение, передача во временное пользование объектов муниципального жилищного фонда осуществляется в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Тверской области, Уставом муниципального образования, правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования, в том числе приватизация жилых помещений - бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в муниципальном жилищном фонде социального использования.

41. Заключение сделок по отчуждению, а также иных сделок, не связанных с отчуждением объектов муниципального жилищного фонда, осуществляется администрацией городского поселения поселок Старая Торопа на основании правового акта.

**V. Содержание муниципального жилищного фонда**

42. Содержание объектов муниципального жилищного фонда осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования.

43. Организация обеспечения содержания объектов муниципального жилищного фонда осуществляется администрацией городского поселения поселок Старая Торопа.

44. Содержание объектов муниципального жилищного фонда представляет собой расходы на:

- содержание и ремонт (текущий, капитальный) жилых помещений, жилых домов, в т.ч. техническое обслуживание коммуникаций, технических устройств и помещений, придомовой территории;

- оплату услуг и работ по управлению объектами жилищного фонда;

- содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

- оплату жилищно-коммунальных услуг.

45. Администрация городского поселения поселок Старая Торопа обеспечивает своевременное финансирование расходов на содержание объектов муниципального жилищного фонда.

46. Расходы по содержанию жилых помещений, переданных по договорам найма, аренды, осуществляются нанимателями, арендаторами жилых помещений в соответствии с договором найма (социального, специализированного найма и т.п.), аренды, в пределах, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

47. Расходы по содержанию незаселенных жилых помещений, входящих в состав муниципальной казны, осуществляются администрацией городского поселения поселок Старая Торопа, за счет средств бюджета муниципального образования.

48. Расходы по содержанию объектов жилищного фонда, переданных в хозяйственное ведение, оперативное управление, осуществляются соответствующими предприятиями, учреждениями за свой счет.

49. Для обеспечения эффективного содержания объектов муниципального жилищного фонда администрация городского поселения поселок Старая Торопа осуществляет следующие функции:

- проводит открытый конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом, все помещения которого находятся в собственности городского поселения поселок Старая Торопа, а также в случае, если собственниками многоквартирного дома не выбран способ управления или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

- заключает договор управления многоквартирным домом, находящимся в муниципальной собственности;

- осуществляет контроль за содержанием объектов муниципального жилищного фонда;

- обеспечивает организацию технического обслуживания, санитарного содержания, надлежащую эксплуатацию и своевременный ремонт объектов муниципального жилищного фонда;

- обеспечивает благоприятные и безопасные условия для проживания граждан в жилых помещениях, домах, находящихся в муниципальной собственности, соблюдения правил проживания, Правил пожарной безопасности, использования жилых помещений по назначению и т.п.;

- обеспечивает предоставление жилищно-коммунальных услуг, бесперебойную работу инженерного оборудования;

- вырабатывает предложения по эффективному использованию объектов муниципального жилищного фонда, снижению расходов на их содержание, по внедрению энергоресурсосберегающих технологий эксплуатации данных объектов, по повышению качества и экологической безопасности предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

- заключает договоры найма на основании правового акта, оформляет в соответствии с договорами акты приема-передачи;

- иные функции по содержанию объектов муниципального жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

**VI. Контроль за сохранностью и использованием объектов муниципального жилищного фонда**

50. Деятельность органов местного самоуправления по управлению муниципальным жилищным фондом должна обеспечивать его сохранность.

51. Объекты муниципального жилищного фонда предназначены для проживания граждан и должны использоваться в соответствии с их назначением.

52. В исключительных случаях, при невозможности использования для проживания, объекты муниципального жилищного фонда могут быть переведены в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в нежилые.

53. Использование жилых помещений муниципального жилищного фонда не по назначению является основанием для расторжения договоров найма (социального, специализированного, коммерческого), хозяйственного ведения, оперативного управления и т.п.

54. Лица, допустившие нарушение правил пользования жилыми помещениями муниципального жилищного фонда, несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

55. Администрация городского поселения поселок Старая Торопа определяет органы, осуществляющие контроль за сохранностью и надлежащим использованием объектов муниципального жилищного фонда.

56. Органы, осуществляющие контроль за сохранностью и надлежащим использованием объектов муниципального жилищного фонда, вправе проводить соответствующие проверки, составлять акты об использовании жилых помещений муниципального жилищного фонда не по назначению, предъявлять требования об устранении нарушений.

57. При причинении вреда объектам муниципального жилищного фонда администрация городского поселения поселок Старая Торопа принимает меры для обеспечения возмещения вреда в полном объеме в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

58. Не допускается приобретение в муниципальную собственность объектов жилищного фонда, непригодных для проживания, за исключением случаев, когда на органах местного самоуправления лежит обязанность принять объекты жилищного фонда в соответствии с законодательными актами Российской Федерации.

59. Объекты муниципального жилищного фонда, непригодные для постоянного проживания, подлежат признанию таковыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

60. При невозможности проведения реконструкции, капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда, непригодного для постоянного проживания, администрацией района разрабатываются меры по обеспечению граждан, проживающих в данных жилых помещениях, жилыми помещениями, пригодными для постоянного проживания.

**VII. Заключительные положения**

61. Вопросы по управлению муниципальным жилищным фондом, не урегулированные настоящим Положением, входят в компетенцию администрации городского поселения поселок Старая Торопа.

62. Правовые акты органов местного самоуправления муниципального образования городское поселение поселок Старая Торопа Западнодвинского района Тверской области, принятые до вступления в силу настоящего Положения, применяются в части, не противоречащей настоящему Положению.